LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Après une année record sur le plan des mises en chantier d'habitations, l'activité de construction devrait ralentir, mais en demeurant supérieure à sa moyenne sur cinq ans, conformément à la demande basée sur la population.
- Les ventes MLS®[2] devraient diminuer jusqu'à la fin de 2016 et davantage en 2017, avant de se stabiliser en 2018.
- Le prix MLS® moyen sera plus élevé en 2016 en raison de la forte croissance des prix pendant la première moitié de l'exercice. Les prix devraient enregistrer une hausse modeste en 2017 et 2018.

Figure 1

Source : SCHL. (P) : Prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

[2] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants

2 Les mises en chantier d'habitations fléchiront après avoir connu une année record

3 Le marché de la revente ralentira dans le Grand Vancouver

5 La nouvelle offre atténuera en partie les pressions sur le marché locatif

7 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

9 Tendances en bref

9 Risques associés aux prévisions

11 Résumé des prévisions

12 RMR d'Abbotsford-Mission – Faits saillants

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- La demande élevée de logements locatifs contribuera aux faibles taux d'inoccupation et aux loyers élevés. L'ajout de logements locatifs nouvellement achevés favorisera une détente des taux d'inoccupation en 2017 et 2018.
- La population et l'emploi augmenteront et seront les principaux facteurs explicatifs de la demande de logements, soutenue également par les taux d'intérêt relativement faibles.

Les mises en chantier d'habitations fléchiront après avoir connu une année record

Les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver devraient atteindre un record cette année, avant de suivre une tendance à la baisse durant l'horizon prévisionnel. Malgré la possibilité d'un fléchissement en 2017 et 2018, les mises en chantier d'habitations devraient dépasser leur moyenne de 19 100 sur cinq ans. À court terme, l'offre inférieure à la moyenne sur le marché de la revente augmentera la demande de logements neufs.

Le maintien de la demande de logements neufs au cours des deux prochaines années s'explique par l'écart qui se rétrécit entre les prix des logements neufs et existants[1] ainsi que par la croissance de la population et de l'emploi. Puisqu'il faut davantage de temps pour construire des logements collectifs, le nombre de logements en construction s'est accru depuis 2011. Entre-temps, la demande a été forte, de sorte que les stocks de logements neufs invendus ont diminué. Près de 60 % des maisons individuelles et presque 100 % des maisons en rangée et appartements avaient trouvé preneur au moment de leur achèvement en août. À l'avenir, le nombre de logements collectifs en construction demeurera élevé durant l'horizon prévisionnel, en raison du niveau supérieur à la moyenne des mises en chantier d'habitations cette année. Les stocks de logements invendus demeureront quand même élevés à cause des solides facteurs fondamentaux de la demande.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la page 8 de la publication.

Après une année record en 2015, la construction de logements a grimpé de près de 40 % pendant les huit premiers mois de l'année courante, à la lumière de la croissance des mises en chantier de logements collectifs qui a atteint près de 50 % et 42 %, respectivement, pour les appartements et les maisons en rangée. Cette croissance est possiblement attribuable aux prix des maisons individuelles, qui sont de moins en moins abordables[4] pour beaucoup d'acheteurs, mais aussi aux efforts accomplis pour accroître la densité afin d'accueillir une population en hausse dans une région où l'offre de terrains à bâtir est limitée. La construction de logements dans son ensemble s'est concentrée dans les villes de Vancouver, Surrey, Burnaby et Richmond.

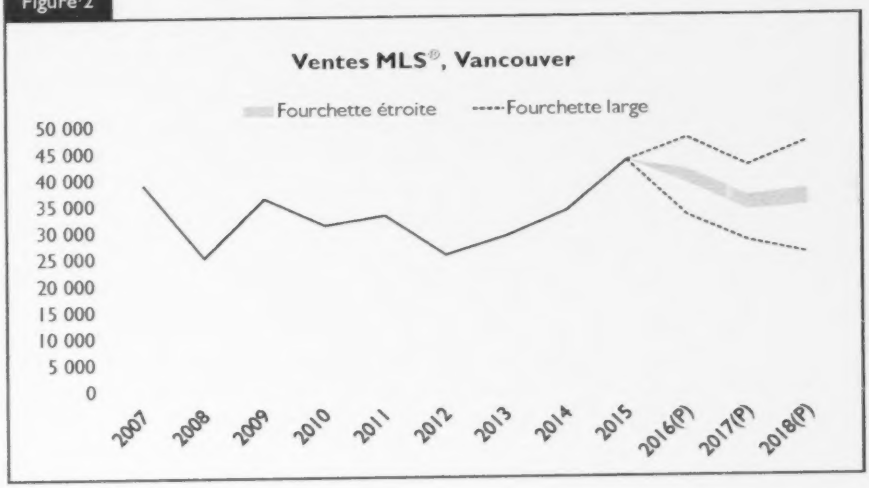
Les mises en chantier de maisons individuelles s'étaient accrues de 15 % sur une base cumulative en août et se trouvaient en bonne voie de dépasser, entre 14 % et 19 % en 2016, leur moyenne sur cinq ans. L'augmentation de la valeur des terrains et le vieillissement du parc de logements continueront à favoriser la construction de logements sur ruelle ou de remplacement, accroissant ainsi les mises en chantier de maisons individuelles. La construction de maisons individuelles ralentira en 2017 et 2018, mais demeurera supérieure à sa moyenne sur 10 ans. Les mises en chantier de maisons individuelles à Vancouver et Surrey ont représenté plus de la moitié de l'activité de construction jusqu'à maintenant en 2016, tandis que la construction de maisons individuelles à North Vancouver et New Westminster a affiché la plus forte croissance depuis l'année dernière. La solide demande de maisons individuelles dans toutes les gammes de prix soutiendra

[1] Entre 2014 et les huit premiers mois de 2016, l'écart mensuel moyen entre les prix médians des maisons individuelles neuves et existantes a chuté de 41 % pour s'établir à 203 000 $.

l'activité de construction sur divers marchés, à partir des secteurs Ouest relativement chers de Vancouver et North Vancouver jusqu'à ceux plus abordables comme Surrey et Maple Ridge.

En incluant 2016, les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues pendant six des sept dernières années. En songeant aux deux prochaines, la construction de logements collectifs devrait ralentir pour atteindre des niveaux comparables à 2014. Les délais de construction plus longs des appartements en copropriété, combinés à la disponibilité limitée du matériel de construction et des travailleurs qualifiés dans la région, expliquent le ralentissement des mises en chantier de logements collectifs. Durant la période à l'étude, la croissance de la population sera attribuable à la génération du millénaire et aux retraités, ce qui pourrait gonfler la demande de logements collectifs. La concentration de la construction de logements collectifs dans les secteurs centraux et leur abordabilité par rapport à d'autres types de logement contribueront au maintien de la demande de tels logements. La construction de maisons en rangée à Surrey, Langley et Maple Ridge a représenté près des trois quarts des mises en chantier de logements collectifs. La construction d'appartements a été la plus élevée à Vancouver, Richmond et Burnaby. La tendance envers l'accroissement de la densité à proximité du réseau Skytrain se poursuivra à mesure que

Figure 2



Source : SCHL, (P) : Prévision

les constructeurs adaptent leurs projets en fonction des préférences des acheteurs, soit des emplacements centraux, des habitations nécessitant moins d'entretien et l'utilisation réduite de l'automobile.

Le marché de la revente ralentira dans le Grand Vancouver[5]

Les ventes MLS® ont baissé après avoir atteint un volume record au premier trimestre, notamment à la suite de l'entrée en vigueur de la taxe imposée aux entités étrangères en août. Les ventes en juillet et août ont été inférieures, d'une année à l'autre, pour la première fois en plus de trois ans. Les ventes cumulatives en août ont été stagnantes pour les maisons individuelles, en baisse de 2 % pour les maisons en rangée et de 22 % pour les appartements. Les ventes MLS® devraient afficher une baisse cette année après avoir enregistré une croissance supérieure à 10 % pendant trois années de suite. Même avec une tendance à la baisse pendant la dernière partie de l'année, les ventes totales en 2016 demeureront bien supérieures à leur moyenne sur 10 ans qui dépasse tout juste 33 000 transactions. À mesure que le marché de la revente dans la région du Grand Vancouver s'adapte à la taxe imposée aux entités étrangères, les ventes devraient diminuer en 2017 compte tenu du point de départ plus bas, mais demeureront légèrement supérieures à leur moyenne sur 10 ans avant de se stabiliser en 2018. Une hausse éventuelle des taux hypothécaires pourrait avoir une incidence modératrice sur les

[4] Le prix moyen des maisons individuelles neuves s'est élevé à 1,8 million de dollars pendant les huit premiers mois de l'année.

[5] Cette section traite du marché de la revente sur le territoire couvert par la chambre immobilière du Grand Vancouver. Les municipalités de Surrey, de Langley, de White Rock et de North Delta en sont donc exclues. On trouvera des données sur ces communautés ainsi que sur la RMR d'Abbotsford-Mission dans la section traitant du marché de la revente de la vallée du Fraser.

ventes durant la période à l'étude, bien que les facteurs économiques et démographiques fondamentaux sous-jacents devraient soutenir la demande de logements.

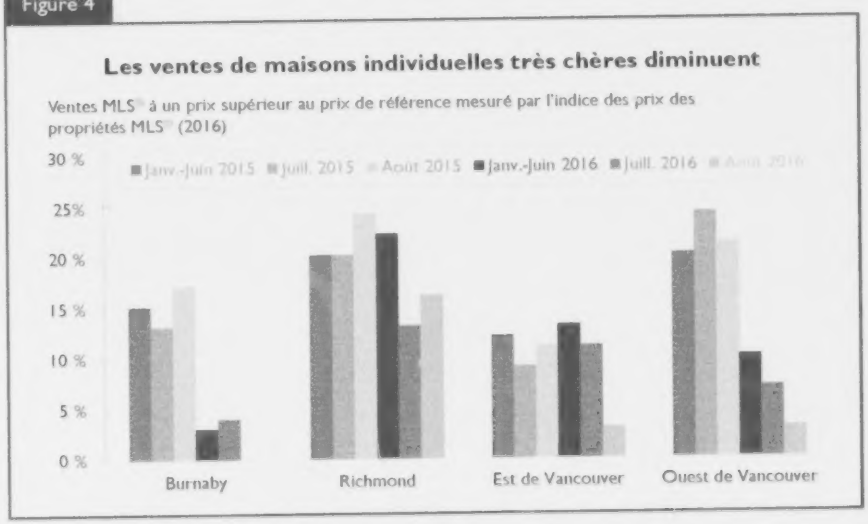
Les marchés de l'habitation pour la plupart des secteurs de la RMR devraient se rapprocher lentement de l'équilibre. Les régions et segments du marché de l'habitation qui sont surchauffés s'affaibliront et ceux qui se sont déjà normalisés demeureront équilibrés. Depuis le printemps, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a baissé pour tous les segments de marché (figure 3). Le marché des logements collectifs continue d'être favorable aux vendeurs, tandis que le marché des maisons individuelles a atteint l'équilibre dans certains secteurs. Cette détente récente de la conjoncture du marché de la revente a contribué à la première baisse, d'une année à l'autre, du prix MLS® moyen mensuel en plus de trois ans. Néanmoins, une variation de la répartition des ventes a influé sur la baisse du prix. La part des appartements en copropriété s'est accrue de 10 points de pourcentage cette année, pour représenter plus de la moitié des ventes en août, tandis que la part des maisons individuelles a diminué de 13 points de pourcentage, pour constituer moins du tiers des ventes. Compte tenu de l'élargissement de l'écart des prix entre les maisons individuelles et les logements collectifs, les accédants à la propriété et les acheteurs déjà propriétaires dont l'avoir propre foncier est peu élevé continueront à soutenir la demande de logements collectifs.

Le prix MLS® moyen devrait s'accroître lentement durant l'horizon prévisionnel. À la suite d'une solide croissance des prix, d'une année à l'autre, durant les sept premiers mois de l'année, le prix moyen devrait se situer entre 957 400 $ et 1 056 600 $ cette année. En même temps que la part des ventes d'appartements en copropriété s'est accrue, la part des ventes de maisons individuelles chères[6] a diminué (figure 4). Si une telle situation perdurait, le prix

Figure 3

Source : REBGV, calculs de la SCHL. * Désaisonnalisé

Figure 4

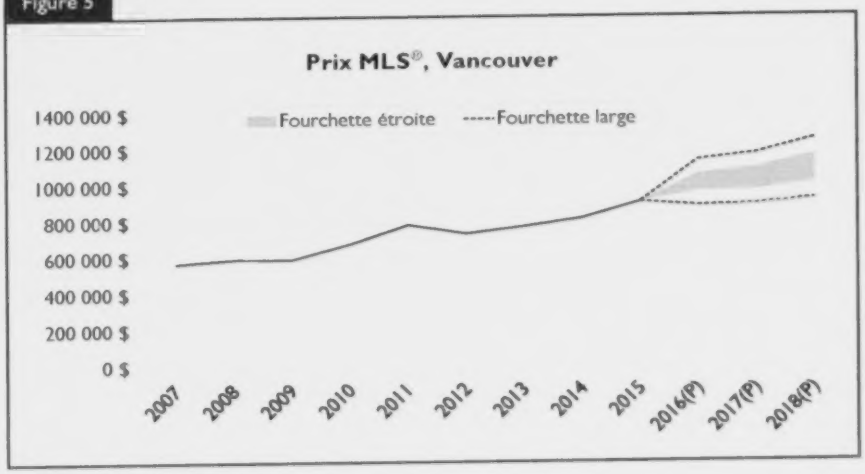


Source : REBGV, calculs de la SCHL

[6] Ventes de maisons individuelles à un prix égal à au moins 1,5 fois le prix de référence local.

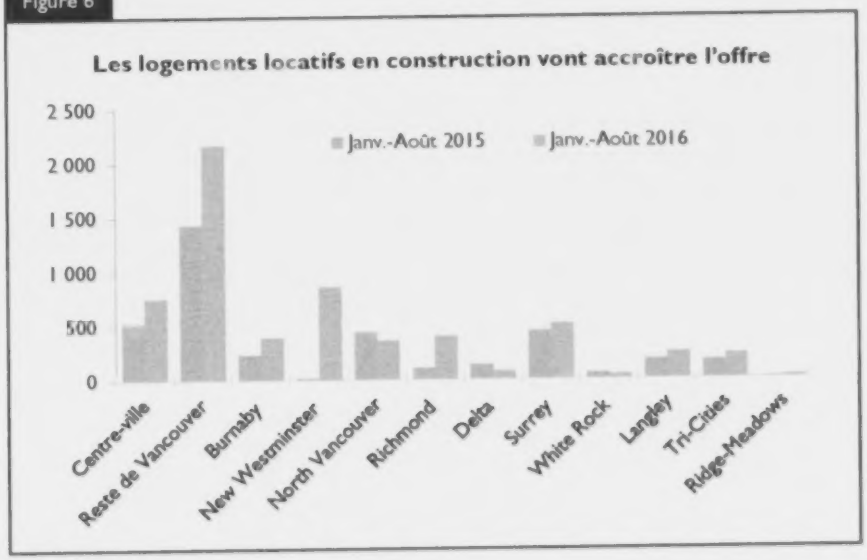
moyen s'établirait dans la partie inférieure de la fourchette (figure 5). De plus, la demande pourrait diminuer temporairement si des acheteurs décidaient d'attendre pour connaître l'évolution du marché de l'habitation à la suite des derniers changements de la politique. Pendant les huit premiers mois de l'année, les prix moyens ont augmenté de 25 % pour les maisons individuelles, de 24 % pour les maisons en rangée et de 16 % pour les appartements, d'une année à l'autre. En 2017, le prix MLS® moyen devrait s'accroître légèrement, compte tenu d'un prix inférieur à la fin de l'année courante, avant d'augmenter pour se rapprocher davantage de sa moyenne à long terme en 2018. La demande de logements bénéficiera de la croissance de la population et de l'emploi durant l'horizon prévisionnel.

Figure 5



Source : SCHL, (P) : Prévision

Figure 6



Source : SCHL

La nouvelle offre atténuera en partie les pressions sur le marché locatif

La demande de logements locatifs devrait demeurer élevée durant l'horizon prévisionnel, compte tenu de la migration nette positive et d'un déséquilibre persistant entre les revenus et les prix des logements dans la RMR de Vancouver. En raison des prix élevés des logements dans la région, les locataires désirant accéder à la propriété devront retarder leur achat afin d'épargner davantage aux fins de la mise de fonds. La population de Vancouver devrait augmenter de 1,4 % au cours de chacune des deux prochaines années, grâce à la croissance de l'emploi, ce qui contribuera à la demande de logements locatifs.

Malgré la croissance de l'univers des logements construits expressément pour la location ainsi que les copropriétés détenues par des investisseurs et offertes en location depuis plusieurs années, l'offre n'a pas répondu à la demande. La hausse de la demande de location à court terme dans les villes proches du centre de Vancouver a fait diminuer le nombre de logements locatifs à long terme, poussant davantage à la baisse le taux d'inoccupation déjà très bas sur le marché locatif. Puisque la demande de logements locatifs dépasse l'offre, le taux d'inoccupation atteindra probablement un plancher de 0,5 % cette année, puis augmentera pour s'élever à 1 % durant les deux années suivantes quand un nombre record de logements locatifs en construction seront mis sur le marché. Le nombre cumulatif de logements locatifs en construction est de 63 % plus élevé qu'en 2015 et s'établit à plus de 6 000.

La demande de logements est avantagée par la conjoncture économique et démographique

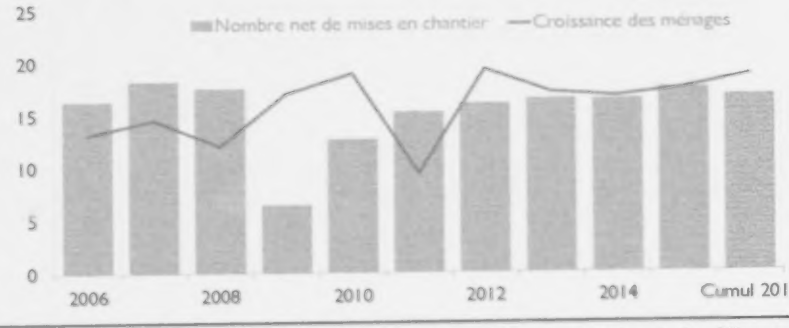
La demande de logements devrait persister dans la RMR de Vancouver tout au long de 2018, grâce à la faiblesse relative des taux hypothécaires, à la croissance de la population ainsi qu'à la création d'emplois. Pendant les huit premiers mois de l'année, 77 300 emplois ont été créés, en majorité à temps plein. Ce nombre s'ajoute aux 22 000 emplois créés dans la RMR en 2015. La croissance enregistrée dans deux secteurs d'activité, soit le commerce de gros et de détail ainsi que l'information, la culture et les loisirs, explique plus de la moitié de la création d'emplois à Vancouver jusqu'à maintenant cette année. Puisque la région est l'une des premières destinations au Canada pour la production de films et de séries télévisées, il est prévu que l'activité dans le secteur de l'information, de la culture et des loisirs demeurera élevée en raison de la faiblesse relative du dollar canadien. D'autres secteurs enregistrant une forte croissance de l'emploi incluent la fabrication, les soins de santé, l'assistance sociale et la construction (résidentielle et non résidentielle).

Les possibilités d'emploi et le climat agréable sont deux des nombreux facteurs qui continueront d'attirer les gens dans la région en 2018. La population de Vancouver devrait augmenter entre 34 500 et 36 400 personnes chaque année entre 2016 et 2018, au-dessus de la moyenne sur cinq ans. Depuis 2005, un nombre estimatif de 158 000 nouveaux ménages se sont établis dans la région métropolitaine de Vancouver[7]. Pendant la même période, le parc de logements a augmenté d'un nombre estimatif de 153 000 logements (mises en chantier moins démolitions)

Figure 7

L'offre de logements est tout juste inférieure à la demande basée sur la population

Nombre net de mises en chantier*, nouveaux ménages (en milliers) (RMR de Vancouver)



Sources : SCHL, Statistique Canada, BC Stats. Nombre net de mises en chantier* = Mises en chantier moins démolitions

(figure 7). Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a aussi contribué à la croissance des prix. La demande basée sur la population soutiendra les ventes et les mises en chantier durant l'horizon prévisionnel.

La faiblesse relative du dollar canadien et la croissance de la population et de l'emploi contribueront à l'augmentation des dépenses de consommation. En plus des dépenses locales, la hausse du tourisme devrait aussi soutenir l'économie. Jusqu'à maintenant cette année, le nombre de touristes étrangers arrivant à Vancouver par air, mer ou terre s'est accru de 12 % comparativement à la même période de l'année dernière, alors que la croissance avait été de 8 % en 2015. Le nombre de voyageurs arrivant à l'aéroport international de Vancouver en provenance des États-Unis et d'autres pays a atteint un record en juillet[8]. En plus de cette tendance, le nombre de Canadiens qui visitent la RMR de Vancouver et les dépenses qu'ils effectuent ont augmenté, respectivement, de 4,4 % et 11,3 % en 2015[9]. Parmi les 10 provinces, la Colombie-Britannique a enregistré la plus forte croissance des ventes au détail en juillet, d'une année à l'autre. La valeur des ventes au détail à Vancouver a connu une hausse à deux chiffres l'année dernière[10], à la suite de l'ajout d'un centre commercial et l'arrivée d'un important détaillant. L'ouverture du Tsawwassen Mills Outlet Mall en octobre, la faiblesse du dollar canadien et la notoriété plus grande de Vancouver comme destination touristique devraient vraisemblablement contribuer à attirer davantage de gens dans la région au cours des prochaines années.

Selon le Major Projects Inventory de la Colombie-Britannique concernant les projets évalués au minimum à 15 millions de dollars, plus de 40 projets de construction

[7] BC Statistics, P.E.O.P.L.E. 2016, estimations et projections sur la croissance de la population et des ménages.
[8] Statistique Canada, tableau CANSIM 427-0001, calculs de la SCHL.
[9] Statistique Canada, tableau CANSIM 426-0027, calculs de la SCHL.
[10] Statistique Canada, tableau CANSIM 080-0020, calculs de la SCHL.

importants, dont la valeur totale dépasse 9,2 milliards de dollars, devraient débuter d'ici 2018. Par conséquent, l'emploi dans la construction résidentielle et non résidentielle en bénéficiera. Près de la moitié de ces projets incluent la construction de logements, ce qui devrait contribuer à répondre à la demande à l'avenir. En plus de la construction résidentielle, les projets concernent des réseaux de transport, des installations de traitement des eaux usées, des infrastructures énergétiques, le réaménagement ou l'agrandissement d'hôpitaux ainsi que la construction de la nouvelle Vancouver Art Gallery.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Les fourchettes larges de prévisions

Les perspectives, pour le marché de l'habitation de Vancouver cette année, reflètent des augmentations des mises en chantier et des prix ainsi qu'un fléchissement des ventes. Une certaine modération est prévue en 2017 en raison d'un point de départ plus bas au début de l'année, puisque le secteur s'adaptera aux changements apportés à la politique à l'automne 2016. En 2018, les perspectives du marché de l'habitation seront relativement les mêmes qu'en 2017, sous réserve d'un certain ralentissement des mises en chantier, d'un niveau comparable des reventes et d'une petite pression haussière sur les prix des logements. Cependant, ces perspectives sont dans une certaine mesure incertaines, et elles le deviennent davantage en regardant vers l'avenir. Dans le présent encadré, nous examinons quelques-unes des situations possibles qui pourraient générer des résultats se situant dans les fourchettes larges des figures 1, 2 et 5.

Même si les facteurs économiques fondamentaux sont solides à l'heure actuelle comparativement au passé, des signes de déséquilibre du marché de l'habitation sont apparus. Selon le cadre d'évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL, il y a des signes modérés de surchauffe et d'accélération des prix dans la RMR de Vancouver, ainsi que des signes élevés de surévaluation. Le dynamisme de l'économie locale devrait continuer à soutenir la demande de logements et la croissance des prix. Cependant, si l'économie ne progresse pas aussi bien que prévu, il y a un risque que les déséquilibres mis en évidence dans l'EMH se résorbent et exacerbent les incidences d'une conjoncture économique plus faible que prévu. Une telle situation pourrait faire que l'activité sur le marché de l'habitation et les prix des logements se situent à la limite inférieure de la fourchette de prévisions. De plus, l'entrée en vigueur en août 2016 d'une taxe imposée aux entités étrangères pourrait avoir une incidence modératrice sur les ventes et les prix sur le marché de Vancouver[1].

Autrement, si le marché de l'habitation de Vancouver se rétablissait plus fortement que prévu, les mises en chantier, les ventes et les prix se situeraient dans la partie supérieure de la fourchette de prévisions. Les facteurs économiques fondamentaux, notamment la faiblesse des taux d'intérêt ainsi que la croissance de la population et de l'emploi, contribueraient à ces résultats qui se situeraient dans la partie supérieure des fourchettes de prévisions.

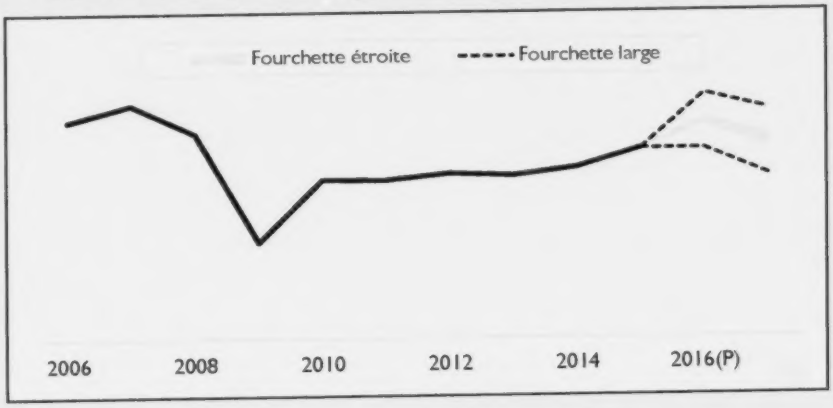
[1] Le 25 juillet, le gouvernement de la Colombie-Britannique a annoncé une taxe de 15 % sur les achats de propriétés par des entités étrangères dans le district régional du Grand Vancouver. La nouvelle taxe est entrée en vigueur le 2 août.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Population	L'immigration et la migration interprovinciale continueront à faire croître la population dans la région durant les deux prochaines années, ce qui appuiera la demande de logements.
Emploi	La croissance de l'emploi dans la province demeure la plus forte, ce qui soutient la demande d'achat ou de location de logements.
Marché de la revente	Les perspectives sous-tendent un marché plus équilibré. Les facteurs fondamentaux favorables continueront d'appuyer le marché de la revente, mais les ventes ralentiront et la croissance des prix sera modeste.
Offre de logements achevés et non écoulés	Les stocks de logements neufs invendus demeureront faibles en raison des taux d'écoulement élevés.
Logements neufs écoulés	Les taux d'écoulement élevés, pour tous les types de logement, seront attribuables à la croissance de l'emploi ainsi qu'à l'augmentation de la formation de ménages dans la RMR.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les présentes perspectives comportent des risques favorables et défavorables qui créent de l'incertitude.

- La nouvelle taxe sur les achats de logements par des entités étrangères dans le Grand Vancouver pourrait affaiblir la demande de logements, plus particulièrement dans la gamme supérieure du marché, et se traduire par une plus faible croissance des prix.
- Une croissance économique inférieure aux prévisions pourrait retarder une hausse des taux d'intérêt. Par conséquent, les acheteurs intéressés pourraient être plus nombreux, ce qui gonflerait les ventes. D'autre part, il y aurait des risques pour la stabilité financière si les Canadiens contractaient des emprunts de plus en plus élevés compte tenu des prix des logements dans la RMR et des taux d'intérêt exceptionnellement bas.
- Un ralentissement plus prononcé que prévu de la croissance économique en Chine pourrait nuire au Canada et plus particulièrement à Vancouver en entraînant une diminution des exportations canadiennes et une pression baissière sur les prix des produits de base. Les mises en chantier, les ventes et les prix des logements pourraient alors se fixer dans la partie inférieure de la fourchette de prévisions.
- Sur une note positive, une appréciation du dollar américain et la croissance de l'économie américaine pourraient stimuler le tourisme dans la province et les exportations de l'ensemble de la Colombie-Britannique, ce qui favoriserait la croissance de l'emploi dans les secteurs du tourisme, du commerce de détail et de la fabrication et, par conséquent, la demande de logements.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs

soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions
RMR de Vancouver
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	4 004	4 374	4 622	5 300	5 500	4 800	5 200	4 500	4 900
Logements collectifs	14 692	14 838	16 241	20 500	21 100	17 000	18 100	15 400	17 200
Tous types de logements confondus	18 696	19 212	20 863	25 600	26 800	21 500	23 500	20 000	22 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	28 985	33 693	43 145	38 600	41 400	33 500	36 300	34 400	37 600
Prix MLS® moyen ($)	767 765	812 653	902 801	957 400	1 056 600	966 200	1 089 900	1 006 900	1 161 100
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,7	1,0	0,8	0,5	0,8	1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 281	1 311	1 368	1 420	1 460	1 500
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	1 005	1 038	1 079	1 120	1 150	1 180
Indicateurs économiques						
Population	2 438 730	2 475 736	2 504 340	2 538 800	2 575 600	2 612 000
Nombre annuel d'emplois	1 247 600	1 276 300	1 298 500	1 366 000	1 404 300	1 446 400

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Ce tableau présente les données sur les reventes et les prévisions pour le territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV).Ce territoire ne comprend pas Surrey - Langley - White Rock et North Delta qui font partie de la RMR de Vancouver mais qui se situent tout de même hors des limites du territoire de la REBGV.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

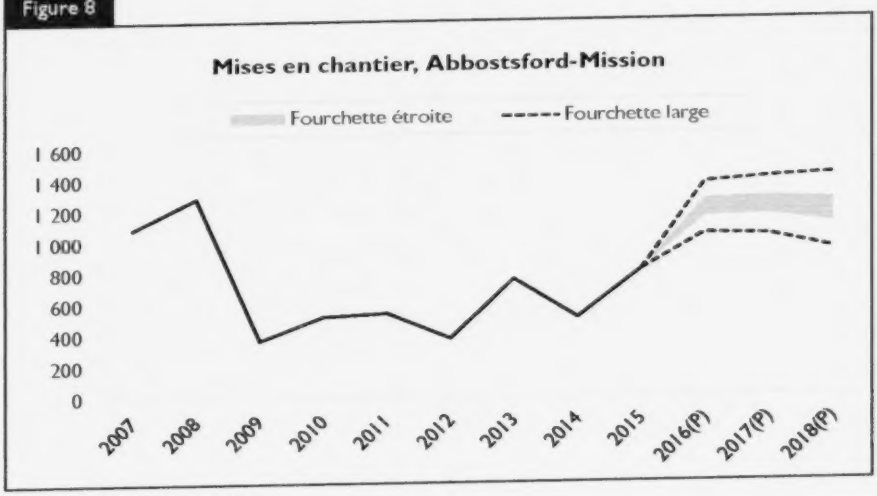
RMR d'Abbotsford-Mission – Faits saillants[12]

- Beaucoup de mises en chantier d'habitations sont attendues de 2016 à 2018 en raison du soutien fourni par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux.
- Après les niveaux record atteintsen 2016, les ventes MLS® de propriétés résidentielles reculeront en 2017; elles augmenteront en 2018[13].
- Les prix MLS® moyens augmenteront plus lentement en 2017 et en 2018 en raison de la diminution des ventes et du changement de leur composition qui favorisera les logements collectifs plus abordables.
- Des facteurs économiques favorables, comme la faiblesse du dollar canadien, soutiendront l'économie locale et feront croître l'emploi et la population en 2017 et en 2018.

Hausse prévue des mises en chantier d'habitations dans la RMR d'Abbotsford-Mission

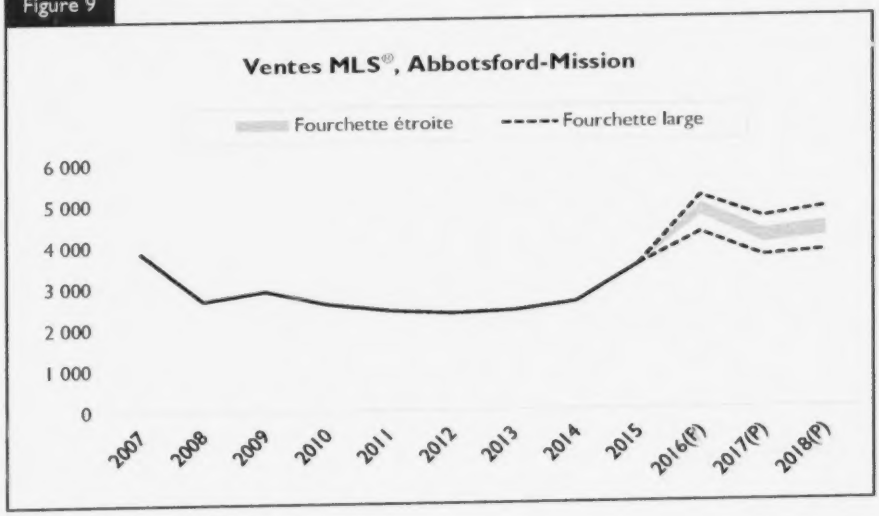
Au cours des deux prochaines années, le nombre d'habitations mises en chantier dans la RMR d'Abbotsford-Mission devrait atteindre des niveaux comparables à ceux d'avant le ralentissement économique de 2009. Soutenue par des fondamentaux économiques et démographiques positifs, la demande de logements neufs s'est considérablement accrue ce printemps. Comme le montre la fourchette étroite de la figure 8, le nombre d'habitations commencées dans la RMR ira de 1 140 à 1 260 en 2016 et montera un peu en 2017 pour se situer entre 1 150 et 1 270. Un petit repli devrait se produire en 2018, les mises en chantier se chiffrant entre 1 100 et 1 250. La fourchette large reflète une certaine incertitude des prévisions, qui est examinée plus en détail dans la section Risques associés aux prévisions du présent rapport.

Figure 8



Source : SCHL, (P) : Prévision

Figure 9



Source : ACI, (P) : Prévision

La demande de maisons individuelles est demeurée très vive. Une des raisons est que les habitations neuves coûtent moins cher à Abbotsford-Mission que dans les centres voisins de la RMR de Vancouver. La figure 9 montre que le prix moyen des maisons individuelles neuves a augmenté plus rapidement dans le canton de Langley et à Surrey

[12] Les prévisions et les données historiques contenues dans le présent document sont fondées sur les données disponibles le 30 septembre 2016.

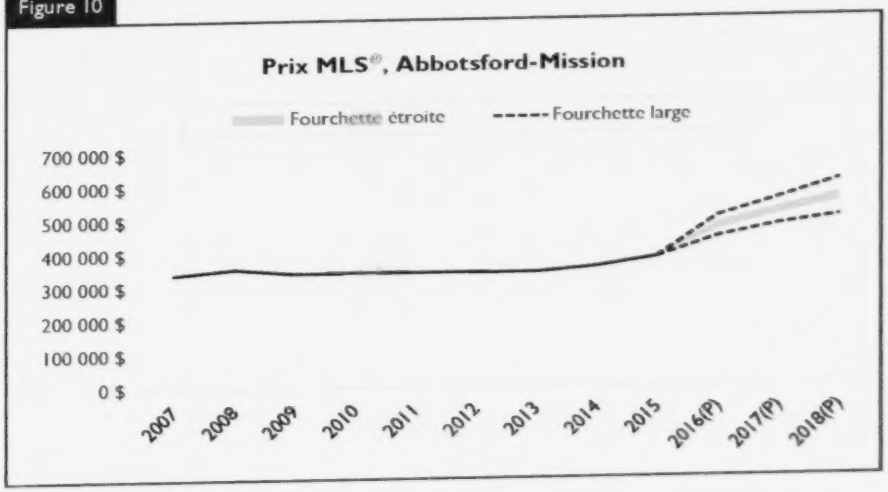
[13] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

qu'à Abbotsford-Mission au cours des dix dernières années. Vu les poussées à la hausse sur les prix et le faible stock d'unités achevées et invendues, les constructeurs mettront vraisemblablement plus de maisons individuelles en chantier. Leur nombre devrait se situer entre 450 et 530 en 2016, puis descendre à 360-450 en 2017 et à 350-440 en 2018.

La construction de logements collectifs fera augmenter les mises en chantier d'habitations dans la RMR d'Abbotsford-Mission. Une intensification de la demande a entraîné l'accélération de l'aménagement d'un certain nombre d'ensembles résidentiels à forte densité. En particulier, les mises en chantier de maisons en rangée devraient s'accroître. En effet, celles-ci coûtent moins cher que les maisons individuelles et offrent aux acheteurs un logement habituellement plus grand qu'un appartement en copropriété et doté d'une entrée privée au rez-de-chaussée.

Le marché de la RMR a connu un accroissement d'activité dans le segment des logements locatifs neufs. Les promoteurs montrent un vif intérêt pour la construction de ce type d'habitation, car le bas coût des terrains à Abbotsford-Mission comparativement aux centres de la RMR de Vancouver et des conditions de financement favorables rendent ces logements rentables. La demande locative restera forte, car la migration s'accroîtra dans la région. Durant l'horizon prévisionnel, non seulement le marché locatif primaire devrait connaître une croissance, mais plus d'unités devraient se bâtir dans le marché locatif secondaire. Les logements accessoires, dont la construction

Figure 10



Source : ACL (P) : Prévision

est de 27 % supérieure cette année à son niveau de l'an passé, forment la majeure partie des unités neuves arrivant sur le marché locatif en 2016[14]. Selon les prévisions, les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront entre 680 et 730 en 2016, puis augmenteront pour se situer entre 770 et 830 en 2017 et entre 730 et 830 en 2018.

Les transactions MLS® resteront supérieures à la moyenne sur dix ans

Les ventes MLS® sont en voie d'atteindre en 2016 un sommet sans précédent dans la RMR d'Abbotsford-Mission. De robustes facteurs économiques et démographiques fondamentaux soutiennent la demande. Le bas prix des habitations comparativement à des centres voisins de la RMR de Vancouver comme Langley et Surrey rend certains quartiers d'Abbotsford-Mission très attirants pour les acheteurs, ce qui stimule encore davantage les ventes MLS®.

La figure 10 montre que les transactions MLS® devraient dépasser les chiffres de 2015 et se situer entre 4 625 et 4 940 en 2016. Des prix et des taux hypothécaires plus élevés contribueront à réduire l'activité durant le reste de l'horizon prévisionnel. Les ventes MLS® devraient se chiffrer entre 3 945 et 4 305 en 2017, puis augmenter un peu en 2018 pour se situer entre 4 105 et 4 480. Globalement, leur nombre devrait être bien au-dessus de la moyenne sur dix ans[15] pendant tout l'horizon prévisionnel.

Selon les estimations, la part des ventes d'appartements en copropriété dans le total des transactions MLS® conclues dans la RMR a été de 20 % durant les cinq dernières années, et elle devrait s'accroître au cours de l'horizon prévisionnel. Parce qu'ils sont moins chers que les habitations avec entrée privée au rez-de-chaussée (maisons individuelles et en rangée), ces appartements attireront une diversité d'acheteurs, notamment les jeunes célibataires désirant un

[14] Le cumul annuel (août 2016) des logements accessoires mis en chantier dans la RMR d'Abbotsford-Mission s'élève à 100 contre 79 pour les huit premiers mois de 2015.

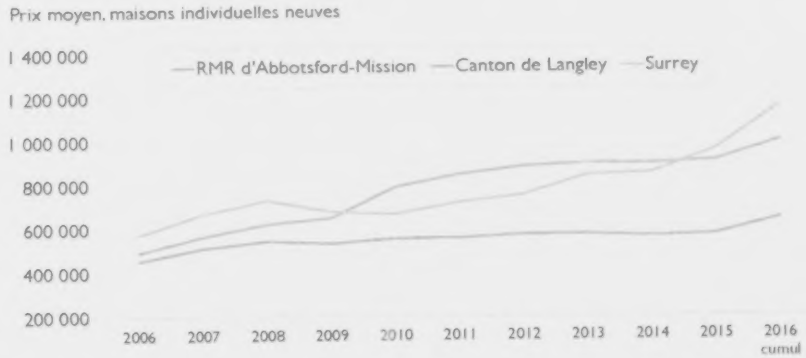
[15] Dans la RMR d'Abbotsford-Mission, la moyenne des ventes MLS® sur dix ans est de 2 906.

logement abordable et les retraités à la recherche d'une propriété plus petite et exigeant moins d'entretien[16].

Cependant, la majorité des logements qui se vendront dans la RMR d'Abbotsford-Mission seront ceux qui ont une entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations de ce type ont toujours été très recherchées dans la région et elles devraient le rester durant l'horizon prévisionnel. La demande de maisons individuelles provient tant des jeunes familles que des acheteurs de propriétés d'un cran supérieur et la demande de maisons en rangée, des accédants à la propriété et des personnes à la recherche d'un logement plus petit. La demande d'habitations avec entrée privée et l'offre limitée garderont les prix élevés. La figure 11 montre que la forte demande et le petit nombre d'inscriptions courantes cette année ont fait monter les prix moyens, qui se situent entre 456 800 et 480 300 $. Les prix devraient augmenter encore, mais moins rapidement, pour atteindre entre 499 100 et 524 800 $ en 2017 et entre 537 400 et 565 200 $ en 2018.

Figure 11

Les prix des habitations neuves augmentent plus rapidement à Langley et Surrey que dans la RMR d'Abbotsford-Mission



Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché

Après une année record, les ventes MLS® se normaliseront dans la vallée du Fraser

Dans la vallée du Fraser, les ventes MLS® de propriétés devraient tendre à la baisse en 2017, après avoir connu une année record en 2016. Le tableau 1 indique qu'elles se chiffreront entre 19 500 et 20 200 en 2017, puis augmenteront un peu en 2018 pour se situer entre 20 000 et 20 710. Même s'il est prévu que les ventes MLS® n'atteindront pas leurs niveaux de 2016 durant l'horizon prévisionnel, la fourchette de leur total dépassera la moyenne sur dix ans dans la vallée du Fraser[17].

Comme dans d'autres marchés immobiliers du Lower Mainland, la conjoncture très favorable aux

Tableau 1. Résumé des prévisions
Marché de la revente MLS® de la vallée du Fraser
Automne 2016

	2015	2016(p)		2017(p)		2018(p)	
		(B)	(H)	(B)	(H)	(B)	(H)
Ventes MLS®	20 055	22 900	23 700	19 500	20 200	20 000	20 710
Prix MLS® moyen ($)	577 507	641 500	706 900	661 000	728 300	697 700	768 700

[16] Dans la RMR, au cours des cinq dernières années, le prix MLS® moyen des appartements en copropriété a été inférieur d'approximativement 39 % à celui des maisons en rangée et de 62 % à celui des maisons individuelles.

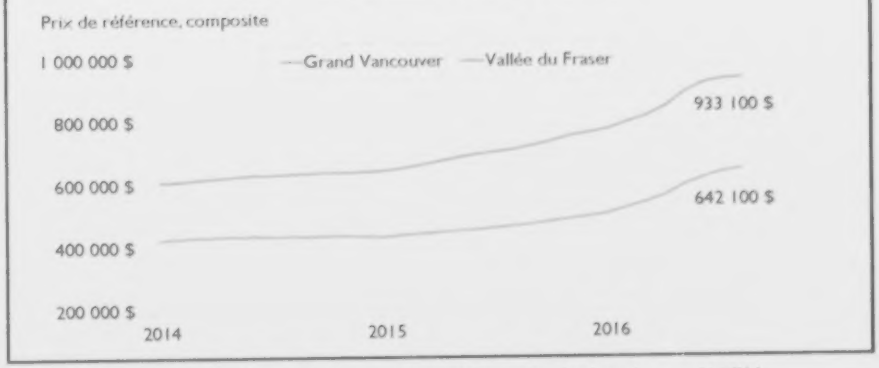
[17] Les ventes résidentielles MLS® sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser ont oscillé entre 12 588 et 20 055.

vendeurs a fait monter les prix à des niveaux sans précédent dans la vallée du Fraser. En 2016, le prix moyen devrait se situer entre 641 500 et 706 900 $, bien au-dessus des 577 507 $ enregistrés en 2015. Les prix augmenteront moins vite au cours des deux prochaines années, à mesure que les stocks d'habitations neuves et existantes grossiront et offriront aux acheteurs plus de choix et plus de temps pour prendre leur décision. En outre, les ventes MLS® de logements collectifs, en particulier d'appartements en copropriété, s'accroîtront, puisque ces unités sont plus abordables tant pour les accédants à la propriété que pour les gens qui veulent investir dans une habitation à louer[18].

Un certain nombre de variables devraient soutenir le marché de l'habitation de la vallée du Fraser durant l'horizon prévisionnel. Des facteurs économiques fondamentaux, comme l'accroissement de l'emploi et les bas taux hypothécaires, favoriseront la demande. En outre, on s'attend à une croissance démographique, surtout du groupe des 25 44 ans, de 2,3 %, un peu supérieure à celle de 2,0 % prévue pour la RMR de Vancouver. Les acheteurs continueront d'être attirés par les habitations des villes de la vallée, moins chères que celles des centres plus proches du cœur de Vancouver (voir la figure 12).

Figure 12

Les prix des logements plus bas attirent les acheteurs dans la vallée du Fraser



Source : Association canadienne de l'immeuble, dernier point de données : août 2016

Forte demande de logements locatifs

La demande de logements locatifs demeurera vive dans la RMR d'Abbotsford-Mission. Le marché locatif devrait rester tendu tout au long de l'horizon prévisionnel et le taux d'inoccupation, tourner autour de 1 %. Comme sur le marché des habitations de propriétaires-occupants, la demande locative continuera d'être soutenue par divers groupes d'âge allant des jeunes fréquentant les établissements locaux d'enseignement post-secondaire aux retraités à la recherche d'un logement plus petit. La ville d'Abbotsford restera l'endroit préféré des locataires, mais la demande locative demeurera vive aussi dans le district de Mission. L'indicateur du taux de rotation, qui sera relevé pour la première fois par l'Enquête sur les logements locatifs menée cet automne[19], pourrait fournir plus de détails sur les logements vacants dans la RMR. Même si les taux d'inoccupation sont bas, un taux de rotation élevé pourrait indiquer qu'il y a néanmoins des logements locatifs qui deviennent disponibles.

Vu la vigueur de la demande, les loyers devraient rester chers. L'offre demeurera limitée dans le proche avenir, les nouvelles unités étant fournies par le marché locatif secondaire (copropriétés et logements accessoires). Par ailleurs, les propriétaires d'immeubles destinés à la location n'ont pas pu majorer beaucoup les loyers depuis 2010 à cause de la faiblesse de la demande. Ils pourraient donc voir dans la conjoncture actuelle du marché locatif et la vigueur de la demande une occasion d'augmenter les loyers à un rythme accéléré[20].

La croissance de l'emploi soutiendra la demande de logements

Après un léger recul en 2016, l'emploi devrait s'accroître dans la RMR d'Abbotsford-Mission durant les deux prochaines années, grâce à une conjoncture économique

[18] Même si cela n'est pas recensé par l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété menée par la SCHL, certains achètent des appartements en copropriété pour les louer au mois.

[19] Lors de son Enquête sur les logements locatifs de cet automne, la SCHL commencera à relever le taux de rotation dans tous les grands centres urbains du Canada.

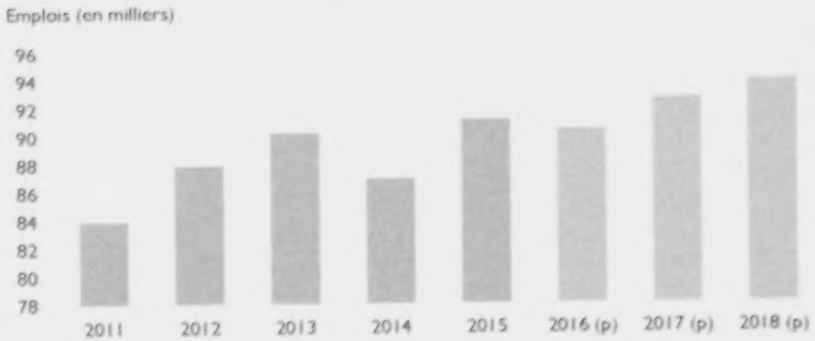
[20] L'Enquête de l'an dernier (2015) a révélé que les propriétaires d'immeubles destinés à la location avaient pour la première fois depuis 2009 haussé les loyers de plus de 2 % (2,9 %).

favorable. Le meilleur stimulant de l'économie locale est la faiblesse relative du dollar canadien, qui soutient l'activité de toutes sortes d'entreprises de fabrication. La construction est une autre branche du secteur de la production de biens qui devrait prendre de l'essor, car on s'attend à une croissance non seulement du segment résidentiel, mais aussi du segment non résidentiel, au cours de l'horizon prévisionnel[21]. Un certain nombre d'entreprises du secteur des services devraient aussi prendre de l'expansion. La croissance du secteur manufacturier stimulera le transport et l'entreposage, tandis qu'une activité immobilière plus intense favorisera la création de postes dans les domaines connexes comme le financement et les assurances. Globalement, la croissance de l'emploi soutiendra la demande d'habitations dans la RMR. La figure 13 montre que l'emploi devrait s'accroître de 2,5 % en 2017 et de 1,3 % en 2018.

La demande de logements sera alimentée par l'accroissement de la population et des ménages.

Figure 13

L'emploi s'accroîtra dans la RMR d'Abbotsford-Mission après un recul en 2016



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

Les possibilités d'emplois offertes par la RMR et les centres avoisinants, comme Chilliwack et Langley, attireront des gens dans la région. Deux groupes importants d'acheteurs et de locataires, à savoir les personnes ayant entre 25 et 44 ans et celles qui ont plus de 60 ans, devraient connaître un accroissement combiné de 2,8 % par an. Ces deux groupes formeront près de la moitié de la population de la RMR d'Abbotsford-Mission en 2018. La croissance démographique fera augmenter le nombre de ménages. Selon les projections, celui-ci passera de 66 248 en 2016 à 68 040 en 2018[22].

[21] En plus de quelques projets d'infrastructure, la ville d'Abbotsford a signalé une augmentation du nombre d'entreprises cherchant à acquérir un terrain à usage industriel en vue d'y bâtir.

[22] BC Stats, PEOPLE, projections pour 2016.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Population	La croissance démographique des personnes âgées de 25 à 44 ans et de celles ayant plus de 60 ans soutiendra diverses facettes du marché de l'habitation, notamment les mises en chantier et le besoin de logements locatifs.
Emploi	Une conjoncture économique favorable soutiendra la croissance de l'emploi et stimulera la migration dans la région.
Marché de la revente	La faiblesse des prix comparativement aux centres voisins, conjuguée à la stabilité des facteurs économiques fondamentaux, sera le principal moteur de la demande de logements existants.
Logements collectifs	Accroissement de la demande de logements collectifs neufs et existants. La vigueur de la demande locative a suscité de l'intérêt pour la construction de logements à louer, tandis que la diminution globale des prix des habitations pour propriétaires-occupants attire les accédants à la propriété et les retraités.

Risques associés aux prévisions

Certains risques potentiels pèsent sur les perspectives de la RMR d'Abbotsford-Mission. Voici une description des risques qui pourraient influer sur les prévisions relatives aux mises en chantier, aux ventes et aux prix MLS® dans la région.

Mises en chantier d'habitations

- À l'image de ceux de la RMR de Vancouver, les promoteurs de la région ont eu un penchant pour les logements destinés à la location. Comme la conjoncture économique favorise la construction de ce type d'habitation, il y a un risque favorable pour les prévisions de mises en chantier si les immeubles résidentiels projetés franchissent rapidement les étapes du processus d'approbation. Une augmentation possible de l'offre de terrains accroît encore ce risque. Les contraintes foncières de la ville d'Abbotsford pourraient entraîner un accroissement de la construction de logements collectifs dans les noyaux urbains, tandis que la disponibilité de terrains à bâtir dans le district de Mission favoriserait l'aménagement d'ensembles constitués d'habitations avec entrée privée au rez-de-chaussée[23]. Par contre, un risque défavorable pour les mises en chantier pourrait se concrétiser si la demande de logements collectifs neufs se contracte, car cela ferait grossir le stock d'unités neuves invendues et inciterait les promoteurs à retarder la construction de nouveaux immeubles.

Ventes et prix MLS®

- Les facteurs économiques fondamentaux, comme les bas taux hypothécaires et l'augmentation de la rémunération, ne soutiendront pas à la longue la forte hausse enregistrée en 2016 par les ventes et les prix MLS®[24]. Bien qu'on s'attende à un recul, tout choc négatif subi par ces facteurs fondamentaux risque d'affaiblir la demande davantage et donc de faire baisser tant les ventes que les prix MLS®. Par exemple, une hausse importante des taux hypothécaires durant l'horizon

[23] Selon les estimations, 6 % des terrains du district de Mission se trouvent dans la réserve de terres agricoles, comparativement à 68 % dans la ville d'Abbotsford.

[24] De janvier à août 2016, le nombre de ventes MLS® a été de 3 684, une hausse de 65 % par rapport à la même période en 2015. Durant ces huit mois, le prix MLS® moyen, soit 475 844 $, a été de 26 % supérieur à celui de la période correspondante en 2015.

prévisionnel pourrait réduire la demande provenant des accédants à la propriété, un groupe plus sensible à l'évolution des taux d'intérêt que les acheteurs à la recherche d'un logement plus petit moins cher que le leur.

- Puisque beaucoup d'acheteurs sont attirés par les habitations meilleur marché qu'offrent la RMR et la vallée du Fraser en général, si les prix des centres urbains se trouvant sur le territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver se mettaient à baisser, cela pourrait constituer un risque négatif pour les prévisions. Des prix plus bas dans des villes comme Burnaby et Richmond pourraient inciter des acheteurs à venir habiter dans un centre plus proche de la ville de Vancouver, ce qui nuirait à la demande d'habitations dans la vallée du Fraser.

Économie et population

- La croissance de l'économie et de la population est le moteur de l'activité du marché de l'habitation. Tout affaiblissement des facteurs entrant dans les prévisions, comme une appréciation importante du dollar canadien ou une croissance moins forte de l'emploi, pourrait avoir une incidence négative sur le marché de l'habitation. Moins d'emplois offerts, non seulement dans la RMR mais aussi dans les centres avoisinants, freineraient la migration dans la région. Inversement, une conjoncture économique meilleure que prévu pourrait stimuler la demande de logements, ce qui représente un risque favorable pour les prévisions de ventes MLS® et de mises en chantier d'habitations.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions
RMR d'Abbotsford-Mission
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	201	251	393	450	530	360	450	350	440
Logements collectifs	548	248	413	680	730	770	830	730	830
Tous types de logements confondus	749	499	806	1 140	1 260	1 150	1 270	1 100	1 250
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 393	2 592	3 482	4 630	4 940	3 950	4 300	4 110	4 480
Prix MLS® moyen ($)	338 770	353 683	379 916	456 800	480 300	499 100	524 800	537 400	565 200
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,2	3,1	0,8	0,9	1,0	1,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	820	835	864	880	895	910
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	676	684	712	725	740	750
Indicateurs économiques						
Population	178 493	180 977	183 522	185 600	188 000	190 100
Nombre annuel d'emplois	90 200	86 900	91 100	90 400	92 600	93 900

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

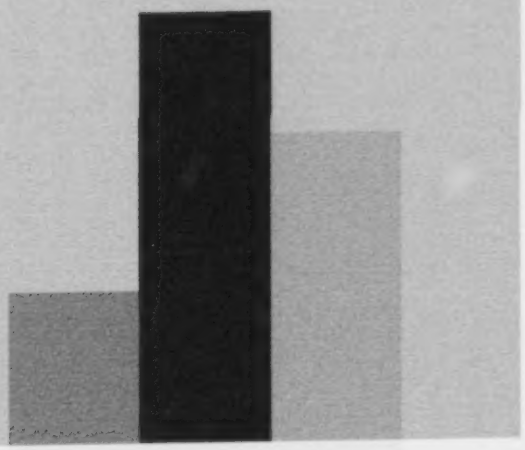
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

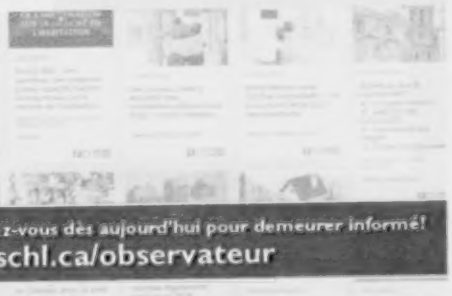
L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!



Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64365_2016_B02